



## K prodeji, investiční příležitost - projekt Alzheimer centra, Jižní Čechy (Pištín)

Pištín

**Neuvedeno**  
za nemovitost

cena u makléře

<b>Celková plocha:</b>	8 300 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku:</b>	pro bydlení
<b>Umístění objektu:</b>	okraj obce	<b>Doprava:</b>	silnice; autobus

**POPIS NEMOVITOSTI:** K prodeji developerský projekt v Jihočeském kraji, v obci Pištín, s vydaným územním rozhodnutím na výstavbu zařízení typu domov se zvláštním režimem (Alzheimer centrum).

Jedná se o projekt ve fázi, která umožňuje plynulé pokračování bez nutnosti složitých změn v územním řízení, s již schváleným objemem stavby.

Základní parametry projektu:

pozemek cca 8 300 m<sup>2</sup>

vydané územní rozhodnutí na ubytovací objekt

kapacita cca 120 lůžek

zastavěná plocha cca 2 062 m<sup>2</sup>

objekt o třech nadzemních podlažích

vyřešené dopravní napojení a technická infrastruktura

trafostanice umístěna na pozemku

Projekt je koncipován jako domov se zvláštním režimem (Alzheimer centrum). Využití pro jiný typ ubytování je možné pouze při změně povolovací dokumentace.

Tržní potenciál:

dlouhodobý nedostatek kapacit v rámci ČR i regionu

běžné čekací doby v zařízeních 2-5 let

stabilní poptávka podporovaná státem a kraji

V lokalitě Hluboká nad Vltavou aktuálně chybí specializované Alzheimer centrum, což výrazně posiluje poptávku.

Kapacitní a prodejní potenciál (orientačně):

hrubá podlažní plocha cca 6 100 m<sup>2</sup>

prodejná / užitná plocha cca 3 700 m<sup>2</sup>

cca 85 jednotek (dle studie)

Orientační developerská ekonomika:

předpokládané tržby: cca 351 mil. Kč

celkové náklady: cca 265 mil. Kč

potenciální zisk: cca 60-85 mil. Kč

Provozní model (Alzheimer centrum):

kombinace plateb klienta, příspěvku na péči a veřejných zdrojů

příjem cca 40 000 - 60 000 Kč / klient / měsíc

roční potenciál při plné kapacitě: cca 58-86 mil. Kč

Součástí konceptu může být i doplňková občanská vybavenost (kavárna, služby, komunitní prostory), která zvyšuje atraktivitu i ekonomiku projektu.

Lokalita:

Projekt se nachází v klidném prostředí s dobrou dostupností do České Budějovice a základní občanskou vybaveností.

Kombinace přírody a dostupnosti města je pro tento typ zařízení klíčová.

Důležitý časový faktor:

Pro zachování kontinuity projektu je nutné podat žádost o stavební povolení na ZTV nejpozději do října 2026.

Detailní podklady a návazné informace na základě dohody o mlčenlivosti Vám poskytne realitní makléřka Ivana

Szepová.

---



Vyřizuje

**Ivana Szepová**

**Tel.:** 605 420 993

**GSM:** +420605420993

**E-mail:** [szepova@email.cz](mailto:szepova@email.cz)